

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti

registrikood: 12203636

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

veebilehe aadress: www.merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Müügitulu	18
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 4 Turustuskulud	19
Lisa 5 Üldhalduskulud	19
Lisa 6 Tööjõukulud	20
Lisa 7 Muud äritulud	20
Lisa 8 Muud ärikulud	20
Lisa 9 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21
Lisa 10 Tulumaks	21
Lisa 11 Raha	21
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 14 Varud	23
Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	24
Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	24
Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 18 Materiaalsed põhivarad	27
Lisa 19 Immateriaalsed põhivarad	28
Lisa 20 Laenukohustised	29
Lisa 21 Võlad ja ettemaksed	31
Lisa 22 Võlad töövõtjatele	31
Lisa 23 Eraldised	32
Lisa 24 Tingimuslikud kohustised ja varad	32
Lisa 25 Aktsiakapital	33
Lisa 26 Seotud osapooled	33
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	36
Lisa 28 Konsolideerimata koondkasumiaruanne	36
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	37
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
Lisa 32 Juhtkonnapoolsed hinnangud	40
Lisa 33 Renditud vara	41
Lisa 34 Riskide juhtimine	43
Lisa 35 Konsolideeritud rahavoogude aruande selgitused	49
Lisa 36 Lõpetatav tegevusvaldkond	50
Aruande allkirjad	51
Vandeauditori aruanne	52

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo ja struktuur

AS Merko Ehitus Eesti kontsern moodustati 1. jaanuaril 2012 ja tegutseb üldehituse, kinnisvaraarenduse, teede ja rajatiste valdkonnas ning on Eesti juhtiv elukondliku kinnisvara arenduse ja ehitusettevõtte. AS Merko Ehitus Eesti kontsern koosneb emaettevõttest AS Merko Ehitus Eesti ning 31.12.2023 kuupäeva seisuga 3 tütarettevõttest: Tähelinna Kinnisvara OÜ (100%), OÜ Vahi Lastehoid (100%) ja OÜ Merko Kaevandused (100%). OÜ Merko Kaevandused omab 100%list osalust ettevõttes OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara. Leedus on registreeritud AS Merko Ehitus Eesti Leedu filiaal. AS Merko Ehitus Eesti 100%line emaettevõtte on AS Merko Ehitus.

AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuulub ka 50%lise osalusega Noblessneri sadamalinna kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte OÜ Kodusadam ning samuti 50%lise osalusega AS Connecto Eesti, mis projekteerib, ehitab ja hooldab elektri-, telekommunikatsiooni- ja gaasivõrke.

27. juulil 2023 sõlmisid ASi Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetlusega. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2024. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 11. jaanuaril 2024.

Juhtimine

AS Merko Ehitus Eesti juhatus oli 31.12.2023 seisuga kolmeliikmeline: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe ja Veljo Viitmann. Alates 1. jaanuarist 2024 jätkab AS Merko Ehitus Eesti juhatus kaheliikmelisena: Jaan Mäe (esimees, volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2026) ja Veljo Viitmann (volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2026). Ivo Volkov siirdus alates 1. jaanuarist 2024 AS Merko Ehitus juhatuse esimeheks.

AS Merko Ehitus nimetas ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks kolmeaastase perioodiga Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. Sama otsusega pikendati senise nõukogu liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 31. detsembrini 2026. ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab alates 1. jaanuarist 2024 neljaliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Martin Rebane (volitused kehtivad kuni 29. aprillini 2025) ja Urmas Somelar (volitused kehtivad kuni 31. maini 2026).

Üldine majanduskeskkond

2023. aasta läheb ajalukku eeskätt rekordilise kiirusega tõusnud intressikulude aastana. Kõrgete intressimäärade ja kasvanud intressikulude mõju väga avatud majandustele oli ootuspäraselt pärssiv. Kuigi keskpangad alustasid baasmäärade tõusutsükli juulis 2022, siis reaalmajandusse jõudis tõusva intressimäära mõju täismahus alles 2023. aastal, kahandades oluliselt eratarbijate ja väiksemate ettevõtete laenuvõimekust ja ostujõudu ning inflatsioonilist survet. Keskpankurid on olnud väga ettevaatlikud intressimäärade langetamise osas võimalike tähtaegade andmisel ning andnud mõista, et kiiret intresside langetust ei maksa oodata. Aruandeaasta teises pooles hakkas vastusena kõrgetele baasintressidele langema inflatsioon, kuigi keskpankade ootustele vastupidiselt pole saavutanud veel taset, mis lubaks asuda 2024 esimeses pooles intressimäärade langetama. Oluliseks märksõnaks kujunes ka üldise ebakindluse püsimine ning kogu Balti regioon jäi välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks. Paljuski Skandinaavia riikidele orienteeritud ekspordiga Eesti kannatas enim regioonis vähenenud nõudluse all. Positiivselt poolelt võib 2023 esile tõsta energiahindade stabiliseerumise, kuigi kõrgemal võrreldes Covidi ja sõjaeelsete tasemetega.

Eestis kevadel toimunud Riigikogu valimistele järgnenud kannapööre valitsuse vaadetes eelarvetasakaalule ja soov täiendavaid makse kehtestades vähendada eelarve puudujääki jäi ilmetama kogu aastat Eestis, suurendades lisaks eraisikutele ka ettevõtjate ebakindlust tulevikku ees. Töötuse määr on püsinud üllatavalt madal vaatamata majanduslangusele.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

Aastaga tehti Eesti ehitusettevõtete poolt kvartaalsele kiirstatistikale tuginedes oma jõududega ehitustöid 4,15 mld euro eest (2022: 4,16 mld eurot), millest 3,87 mld eurot (2022: 3,94 mld eurot) andis ehitustegevus Eestis ja 0,28 mld eurot (2022: 0,22 mld eurot) tööd välisriikides. Oma jõududega tehtud ehitustööd vähenesid püsivhindades -5,8% (2022: -1,2%). Vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes vähenesid ehitustööd püsivhindades -7,1% (2022: -1,6%). 2023. aastal ehitati hooneid -10,5% vähem ja rajatisi +3,9% rohkem kui aasta varem (2022: -5,6% ja +9,1%). Statistikaameti andmetel toimus 2023. aastal Eestis ehitushindade +6,1%line kallinemine (2022: +17,8%), sh tööjõud kallines +7,0% (2022: +7,9%), ehitusmasinate hinnad +9,8% (2022: +9,6%) ning ehitusmaterjalide hinnad +5,2% (2022: +23,7%).

2024. aastal näitab ehitussektor tõenäoliselt paigalseisu või marginaalset ehitusmahtude kasvu. Peamiselt tingib selle kinnisvarasektori nõrkus ja teedehituse vähenemine, mida taastuvenenergia-, kaitserajatiste ja Rail Baltica tellimused võivad, aga ei pruugi kompenseerida. Töökäte nappuse probleeme ei ole ette näha, kuid säilib surve töötasude tõstmiseks 2022-2023 inflatsiooni kompenseerimiseks. Taastuvenergeetika valdkonnas saab tuulikute ehitamise nõudlus olema jätkuvalt tugev ning maksujõuline. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana ilmselt

kasvab, seda nii militaarojektide, kui ka oodatavalt ehitusse jõudvate Rail Baltic lõikude najal. Kaitserajatiste segment on vaieldamatu prioriteet ning vastavad eelarvevahendid leitakse.

Loodetud kinnisvaraturu aktiivsuse taastumist Venemaa poolt Ukrainale kallaletungiga seotud järsu tarbijakindluse languse järel ei ole 2023. aastal toimunud. Tehingute maht on jätkuvalt madal ning eeskätt seotud kestva ebakindlusega. Võrrelduna 2022. aastaga vähenes korteriomandina võõrandatud eluruumide arv Eestis aastaga -15,1% (2022: -5,4%), sh vähenes tehingute arv Tallinnas 11 312 -> 10 007 (vähenemine -11,5%, 2022: -8,6%). Uute eluasemete hinnatõus on läbi ja eeldame, et hinnad püsivad 2024. aastal stabiilsed ebaoluliste statistiliste kõikumistega. Korteriomandina Eestis tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Maa-ameti andmetel perioodil +7,7% (2022: +21,4%). Uute eluasemete turul hoiavad arendajad pigem madalat profiili, kontrollides kiivalt pakkumise lisandumist turule ning vältides liigseid riske. 2023. aastal kasvas Eesti pankade poolt väljastatud eluasemelaenude jääk 615 mln euro võrra (2022: 1042 mln eurot). 2023. aastal väljastati uutele elamispiindadele 29,2% rohkem kasutuslubasid kui aasta varem (2022: -3,2%) ja lõpptarbijateni jõudis 8424 eluruumi (2022: ca 6521).

Ebakindluse jätkumine, investeeringud kaitsetaristusse ja taastuenergiasse on suure tõenäosusega 2024. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustavad märksõnad. Surve all püsivad mitmed regionaalselt olulised majandusharud, eeskätt metsa- ja puidutööstus, aga ka kinnisvara. Ootame uute eluasemete turu madala aktiivsuse kestmist kogu aasta vältel. Välisinvestorite naasmise tõenäosus on langenud, neid pole korteriturule oodata niipea. Samuti jääb kestma nullilähedane aktiivsus kohalike investorite seas, kes soetavad kortereid üürile andmise eesmärgil. Uusarenduste turg jääb vastavalt väheaktiivseks, kuna kahanenud netosissetulekud on vähendanud noorte hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Merko pikaajaline vaade korterite arendustegevusele püsib muutusteta. Arendame nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetame investeerimisotsused vastavalt turul tegelikult kujunevale aktiivsusele ning alustame 2024. aastal arendusobjektidega ainult mahus, mis vastab müügi kiirusele. Ka pikaajalisemate arendusprojektide osas aeglustab Merko vaatamata tugevale finantsseisundile projektilahenduste ettevalmistamist, kuna turu taastumise perspektiiv on ebamäärane ning õigusaktidest tuleneda võivad täiendavad nõudmised korteriarendustele võivad tingida vajaduse ümberprojekteerimiseks.

Äritegevus

AS Merko Ehitus Eesti kontserni 2023. aasta müügitulu oli 253,0 mln eurot. Võrrelduna 2022. aastaga kasvasid tulud 75,6 mln euro ehk +42,6% võrra. Müügitulu jaguneb tegevussegmentide lõikes ehitusteenuseks (üldehitus, insenerihitus, teedehitus) ja kinnisvaraarenduseks.

AS Merko Ehitus Eesti kontserni müügitulu jagunemine tegevussegmentide lõikes, mln eurot:

	2023	2022	2021	2020	2019
Ehitusteenus	144,7	91,8	118,4	127,2	123,9
Kinnisvaraarendus	108,3	85,5	63,4	51,8	44,3

Müügitulu jaotus tellijate lõikes sarnanes 2023. aastal suuresti müügitulu tegevussegmentide jaotusele. Kui insenerihitusteenuste hanked tulid jätkuvalt avalikust sektorist, siis üldehitusteenuse tellijad jagunesid era- ja avaliku sektori vahel 65%-35%. Ehitustegevusest 99% (2022: 99%) oli seotud uusehituste ning 1% (2022: 1%) renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

Kontserni müügituludest 77,0 mln eurot (2022: 54,1 mln eurot) ehk 30% teeniti avaliku sektoriga sõlmitud lepingutest, 65,2 mln eurot (2022: 36,5 mln eurot) ehk 26% eratellijatega sõlmitud lepingutest ja 108,3 mln eurot (2022: 85,5 mln eurot) ehk 43% omaarendusega seotud kinnisvaraprojektidest. 2023. aastal müüsi klientidele 602 korterit ja 25 äripinda, sh 213 korterit ja 13 äripinda Noblessneris Merko/BLRT ühisprojekti.

Võetud suund keskenduda efektiivsuse tõstmisele ning sõlmida ehituslepinguid vaid juhul, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures kasumlikkuse, on end õigustanud. Kontserni 2023. aasta puhaskasum oli 28,2 mln eurot (2022. aastal 18,0 mln eurot). Stabiilset kasumlikkust toetas ka elukondliku kinnisvara arendusvaldkonna projektide edukas müük ning ühisettevõtete kapitaliosalusest teenitud tulu. 31.12.2023 seisuga ei olnud kontsernil moodustatud eraldi kahjumlike projektide lõpetamiseks vajalike kulude katteks (2022: 0,0 mln eurot). Kui ehitustegevuse sesoonsuse mõju 2023. aasta majandusaasta tulemustele oli väheoluline, siis 2021-2022. aastal arendustegevuse kõrgtsükliil alustatud ja võlaõiguslepingutega kaetud kortereid realiseerusid 2023. aasta majandustulemustes.

2023. aastal soetas kontsern kinnisvarainvesteeringuid 0,4 mln euro eest ning materiaalseid põhivarasid 0,9 mln euro eest, sellest masinaid ja seadmeid 0,8 mln euro väärtuses.

Suhtarvud

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2023	2022	2021
Brutokasumimarginaal	%	10,7	13,0	14,2
Ärikasumi marginaal	%	7,5	9,0	10,8
EBITDA marginaal	%	8,1	9,7	11,5
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	11,3	10,8	13,9
Puhaskasumi marginaal	%	11,1	10,1	13,3
Üldkulud müügitulust	%	3,5	4,3	3,8
Tööjõukulud müügitulust	%	10,0	12,2	10,8
Omakapitali tootlus	%	32,1	24,7	34,2
Varade tootlus	%	16,7	12,6	20,1
Omakapitali määr	%	56,6	47,5	55,4
Laenukohustuste määr	%	6,7	22,5	5,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	1,9	2,2
Maksevõime kordaja	korda	0,8	0,4	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	25	27	23
Tarnijate käibevälde	päeva	31	36	28

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumi marginaal : Brutokasum / Müügitulu

Ärikasumi marginaal : Ärikasum / Müügitulu

EBITDA marginaal : (Ärikasum + Kulud) / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal : Kasum enne makse / Müügitulu

Puhaskasumi marginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast : Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmise)

Varade tootlus aastast : Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Varad kokku (keskmise)

Omakapitali määr : Aktsionäridele kuuluv omakapital / Varad kokku

Laenukohustuste määr : Intressi kandvad kohustused / Varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja : (Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused

Debitoorse võlgnevuse käibevälde : Nõuded ostjate vastu (keskmise) x 365 / Müügitulu

Tarnijate käibevälde : Võlad tarnijatele (keskmise) x 365 / Müüdüd toodangu kulu

2023. aastal valminud suuremad objektid:

Projekti nimi	Asukoht
Pelgulinna riigigümnaasium	Kolde pst 67a, Tallinn
Uus-Veerenni lasteaed	Tiiu 8, Tallinn
Kaitseväge Tapa sõjaväelinnaku ehitised	Loode tn 35, Tapa, Lääne-Virumaa
Põhja-Eesti Regionaalhaigla Y korpus	J. Sütiste tee 19, Tallinn
Püha Johannese Kooli gümnaasiumihoone	Kivimäe 25, Tallinn
Lastekodu 31, Odra 6 (Odra kodud), 113 korterit	Tallinn
Erminurme 14, 18, 20 (Erminurme IV etapp), 46 korterit	Tartu
Teelise 6 ja 8/10 (Metsatuka kodud), 130 korterit	Tallinn
Veerenni 36b, Pille 11 (Veerenni V etapp), 137 korterit	Tallinn
Vesilennuki 16, 18, 20, 22, 24 (Noblessner), 159 korterit	Tallinn

Töötajad ja tasustamine

Aastaga kasvas kontserni töötajate arv 4 töötaja võrra. 2023 oli kontserni töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale 316 töötajat (2022: 312). Kõige rohkem töötajaid oli emaettevõttes ASis Merko Ehitus Eesti 312 (2022: 309) ja OÜ-s Merko Kaevandused 4 töötajat (2022: 3). Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest sõltuvat tasustamist. Tööjõukuludest moodustas põhipalk 64% (2022: 71%) ning tulemustasud 36% (2022: 29%). Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasud), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2023. aasta tööjõukulud olid 25,2 mln eurot (2022: 21,6 mln eurot), mis kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga +16,6% (2022: +10,5%).

Tunnustused 2023. aastal

Eesti mainekam korteriarendaja

- Kantar Emori iga-aastasest kinnisvarabrändide uuringust selgus, et 2023. aastal oli Eesti tuntuim kinnisvaraarendaja taas Merko. Merko eelistena toodi ülekaalukalt esile usaldusväärsust, head kvaliteeti ja arenduste asukohti ning kõrget professionaalsust. Merko on sama tiitli pälvinud ka 2019., 2020., 2021. ja 2022. aastal.

Objektide tunnustused

- Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium pälvis Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapitali arhitektuuripreemia ning Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu korraldataval parima puitehitise konkursil peaauhinna ja publiku lemmiku tiitli.
- Merko poolt Tallinnas arendatud ja ehitatud Uus-Veerenni elukvartali avalikku pargiala tunnustati Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapreemiaga.

Ettevõtte tunnustused

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda tunnustas konkurentsivõimelisima ehitusettevõttena Eestis AS-i Merko Ehitus. Seekordne auhind oli Merkole järjekorras seitsmeteistkümnnes.
- Tööandja brändingu agentuuri Instar iga-aastasest tööootuste ja tööandjate maine uuringus hinnati 264 Eesti organisatsiooni atraktiivsust. Tehnikaerialade tudengite hinnanguid koondavas edetabelis pälvis Merko esikoha ja Eesti atraktiivseima tööandja tiitli.

Töötajate tunnustused

- Eesti Tööandjate Keskliidu konkursi „Parim praktika 2023“ žürii valis Eesti parimaks kõrghariduse praktikandiks Kiara Rumaski, kes läbis praktika Merko Lahekalda ehitusobjektidel.

Keskkond

Merko kontserni ehitusettevõtted kujundavad oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda – linnaruumi ja maastikke. Kavandades oma ettevõtmisi moel, et selle mõju keskkonnakvaliteedi vähenemisele oleks minimaalne. Merko põhitegevuste keskkonnohuru riskid hinnatakse ja vajalikud meetmed kavandatakse projektipõhiselt. Ehitussektori üheks suuremaks keskkonnamõjuriks on ehitusjäätmekäitlus – Merko ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel ehitusjäätmekäitlust liigiti sorteerimist ja tagatakse sisejärelvalve, et kõik tekkinud jäätmekäitlus oleks üle antud vastava jäätmeliigi keskkonnalooga jäätmekäitlusele.

Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside säästlik kasutamine, jäätmetekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine, kus see on tehniliselt võimalik. Kõige selle saavutamiseks edendatakse oma töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning ollakse Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmekäitluse ringmajanduse põhimõtete kujundamisel tutvustades avalikel erialaloengutel oma parimaid praktikaid ja tehakse pidevat koostööd riiklikul tasandil keskkonnavaldkonna spetsialistidega.

Merko Ehitus Eesti osales Rohetiigri projektis, mille raames koostati Eesti ehituse teekaart 2040. 2023. aasta kevadel valminud dokument annab ülevaate, millised meetmed on võimalikud ja vajalikud ehitatava ruumi keskkonnamõjude minimeerimiseks. Eesti ehituse teekaart 2040 vastab täpsemalt küsimustele: miks, kuidas, millal ja kes peab mida tegema, et Eesti ehitussektor oleks tulevikus rahvusvaheliselt konkurentsijõuline, tagaks inimestele kvaliteetse elukeskkonna ning suudaks täita Eesti ja Euroopa Liidu keskkonnanõudeid ning 2050 kliimaneutraalsuse eesmärke.

Merko Ehitus Eesti hakkas oma CO₂ jalajälge mõõtma 2021. aastal. Mõõtmiste aluseks on rahvusvaheliselt enimkasutatava GHG Protocol ning ESG juhendmaterjalidest tulenevad põhimõtted. Sarnaselt CO₂-jalajälje raporteerimise parimatele praktikatele on mõõtmised jagatud kolmeks skoobiks, kus Merko keskendub eelkõige otseselt mõjutatavate skoopide 1 (ettevõtte sõidukites kasutatud kütused) ja 2 (ettevõtte büroo tarbeks ostetud energia) hindamisele. Olemasolevate andmete põhjal arvutatuna oli Merko Ehitus Eesti kontserni 2023. aasta otseselt mõjutatavate kasvuhoonegaaside (skoobid 1 ja 2) heitme hulk 897 tonni CO₂-ekvivalenti (t CO₂-ekv), mis on 2022. aasta näitajaga võrreldes vähenenud 2,3% võrra. Otsesest jalajäljest valdava enamuse (71%) moodustasid masinate ja seadmete kütused (bensiin, diisel), ning kütte ja elekter moodustas 29%. Kui kasutatud kütuste tarbimisega seotud jalajälg püsis varasema aastaga võrreldes sarnasel tasemel, siis kütte ja elektri jalajälg vähenes kokku 10%.

Äritegevuse riskid

Baasintressides toimunud muutused avaldavad teatud mõju kontserni finantsseisundile. Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see krediitdilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Lähituleviku investeringute ja riskide osas (valuutakursid, intressimäärad) on info esitatud lisas 34. Riskid jäävad paljuski sarnaseks eelmise aastaga – sõjategevuse negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike. Samas on positiivse nihkena uuesti põhjust loota energiahindade stabiilsusele ja ehituse sisendhindade stabiilsusele. Riskide katteks on peatöövõtjate segmendis oluline tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, mis võimaldavad absorbeerida ajutisi tagasilööke. Nii

riskide maandamise, kui ka ootamatult tekkivate võimaluste ärakasutamiseks tuleb säilitada paindlikkus ja operatiivsus, et kohendada oma tegevus uutele tingimustele ja avanenud võimalustele vastavaks.

Dividendid ja dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Emaettevõtte ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist. Tegelik kasumi jaotamine ning dividendide maksmise ulatus otsustatakse AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvate äriühingute üldkoosolekutel või ainuaktsionäri/-osaniku otsusega igal aastal iga äriühingu kohta eraldi, lähtudes äriühingu tegelikest majandustulemustest, investeerimisvajadustest, järgmiste perioodide tegevusplaanidest ning muudest teguritest, mis mõjutavad või võivad mõjutada äriühingu rahalist seisut. Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionärile 2024. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 14,4 mln eurot.

Lõpetatav tegevusvaldkond

14. augustil 2023 asutas AS Merko Ehitus Eesti emaettevõtte AS Merko Ehitus 100%lise korteriarenduse valdkonna tütarettevõtte OÜ Merko Kodud. 5. oktoobril 2023 allkirjastasid AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti elukondliku kinnisvaraarendusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk on viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024 ning jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris. Kuivõrd jagunemislepingu viimased muudatused said kinnitatud ja aktsionäri poolt heaks kiidetud 2024. aasta jaanuaris, on jagunemist loetud 2024. aasta sündmuseks. Seisuga 31.12.2023 on jaotatavat äritegevust seega loetud jätkuvate äritegevuste hulka.

Lõpetatava tegevusvaldkonna müügitulud olid 2023. aastal kokku 107,7 mln eurot, mis moodustasid kogu Merko Ehitus Eesti müügituludest 43% (konsolideeritud müügitulud 253,0 mln eurot, sh lõpetatava tegevusvaldkonna müügitulu). Brutokasumist oli lõpetatava tegevusvaldkonna osakaal 60%, aruandeaasta kasumist moodustas kasum lõpetatavast tegevusvaldkonnast 20,3 mln eurot ning jätkuvatest tegevusvaldkondadest 7,9 mln eurot. Lõpetatava tegevusvaldkonna varad on väärtuses 90,7 mln eurot, mis on 53% kogu bilansimahust (koguvarad 171,1 mln eurot). Lõpetatava tegevusvaldkonna kohustused on väärtuses 40,7 mln eurot, mis on 55% kohustustest (kohustused kokku 74,3 mln eurot). Täiendav informatsioon finantsmõjudest on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 36.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	253 020	177 396	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-225 950	-154 309	3
Brutokasum (-kahjum)	27 070	23 087	
Turustuskulud	-2 309	-2 119	4
Üldhalduskulud	-6 510	-5 482	5
Muud äritulud	1 399	557	7
Muud ärikulud	-559	-163	8
Ärikasum (kahjum)	19 091	15 880	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	10 220	3 516	9
Intressikulud	-644	-236	
Muud finantstulud ja -kulud	-59	-83	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 608	19 077	
Tulumaks	-406	-1 082	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 202	17 995	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	28 202	17 995	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 202	17 995
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	28 202	17 995
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	28 202	17 995

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 600	688	11,34
Nõuded ja ettemaksed	27 926	32 122	12,13
Varud	83 969	112 075	14
Kokku käibevarad	136 495	144 885	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 915	12 895	15,16
Finantsinvesteeringud	80	0	
Kinnisvarainvesteeringud	5 331	1 189	17
Materiaalsed põhivarad	6 774	7 186	18
Immateriaalsed põhivarad	504	479	19
Kokku põhivarad	34 604	21 749	
Kokku varad	171 099	166 634	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 730	27 340	20
Võlad ja ettemaksed	52 310	42 997	13,21,22
Eraldised	5 150	4 971	23
Kokku lühiajalised kohustised	66 190	75 308	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 658	10 074	20
Võlad ja ettemaksed	5 477	2 180	21
Kokku pikaajalised kohustised	8 135	12 254	
Kokku kohustised	74 325	87 562	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	20 100	20 100	25
Kohustuslik reservkapital	2 010	2 010	
Muud reservid	50 280	55 980	25
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 818	-17 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 202	17 995	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	96 774	79 072	
Kokku omakapital	96 774	79 072	
Kokku kohustised ja omakapital	171 099	166 634	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	20 100	2 010	55 980	-11 637	66 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 995	17 995
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 376	-5 376
31.12.2022	20 100	2 010	55 980	982	79 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	28 202	28 202
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 800	-4 800
Muutused reservides	0	0	-5 700	0	-5 700
31.12.2023	20 100	2 010	50 280	24 384	96 774

Aktiivkapitali kohta vaata lisa 25.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	19 091	15 880	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 342	1 250	17,18,19
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-231	-139	7
Muud korrigeerimised	18 287	-5 557	7,23,35
Kokku korrigeerimised	19 398	-4 446	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 297	-9 757	
Varude muutus	24 407	-44 443	14
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 775	4 725	
Laekunud intressid	216	217	
Makstud intressid	-917	-354	
Makstud ettevõtte tulumaks	-495	-1 087	
Muud rahavood äritegevusest	-96	-84	
Kokku rahavood äritegevusest	60 126	-39 349	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-334	-290	18,19
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	223	96	18,19
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-357	0	17
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-695	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 236	16
Laekunud intressid	36	0	
Laekunud dividendid	1 200	560	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	768	-2 565	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 069	101 381	20,34
Saadud laenude tagasimaksed	-50 775	-71 388	20,34
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-776	-645	20,34
Makstud dividendid	-4 800	-5 376	10
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 700	0	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 982	23 972	
Kokku rahavood	23 912	-17 942	36
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	688	18 630	11,34
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 912	-17 942	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 600	688	11,34

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus Eesti (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 30. aprillil 2024.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus Eesti on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 12203636, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb Eestis. Põhitegevusaladeks on ehituse peatöövõtt, ehitustegevus ja kinnisvaraarendus. ASi Merko Ehitus Eesti emaettevõtte on valdusettevõtteks tegutsev AS Merko Ehitus, mis iseseisvalt äritegevusega ei tegele ja millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis, Leedus ning enamusosalus ehitusettevõttes Norras.

Aastaaruande koostamise alused:

Kontserni Merko Ehitus Eesti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

RIK taksonoomia piirangutest tingituna kajastatakse aruandes kirjeid järgnevalt:

- Jaotamata kasum (kahjum) bilansiridadel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)" ja "Aruandeaasta kasum (kahjum)";
- Perioodi koondkasum kasumiaruande ja omakapitali muutuste aruande ridadel "Aruandeaasta kasum";
- Rendikohustused, sh kasutusõigusega seotud varade kohustused aruande ridadel "Kapitalirendikohustused";
- Rendimaksud, sh kasutusõigusega varade rendimaksud rahavoogude aruandes real "Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud";
- Osalust ühis- ja sidusettevõttes bilansiridadel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse" ning tehinguid ühisettevõtetega ridadel "Sidusettevõtjad".

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ning rahvusvahelise finantsaruandluse tõlgenduste komitee (IFRIC) tõlgendused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023:

„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetest oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Kontserni hinnangul arvestuspõhimõtete avalikustamise muudatuste rakendamisel finantsaruandele oluline mõju puudub.

„Arvestushinnangute mõiste” -IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtte peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavatelt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2023, ei ole olulist mõju kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2024 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laenu liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumendi liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tüürettevõtte omad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni kuuluvad ettevõtte kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tüürettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Ühisettevõtted:

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Ühiselt kontrollitavad tegevused:

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks on ühisettevõtmised kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Kui alljärgnevad tingimused on täidetud, siis on tegemist ühise ettevõtmisega/ühise kontrolliga:

- Konsensuslikud otsused oluliste tegevuste kohta;
- Lepingus on arbitraaži reeglid juhuks kui osapooled ei jõua oluliste tegevuste osas kokkuleppele;
- Osapooled jagavad kasumit;
- Alltöövõtulepinguid sõlmivad ja alltöövõtjate töö eest vastutavad mõlemad osapooled või üks osapool mõlema eest/nimel;
- Allhankijatele tasuvad mõlemad osapooled;
- Täitmistagatise garantiid esitavad mõlemad osapooled;
- Garantiitöid teostavad mõlemad osapooled;
- Tellija tasub teenuse eest eraldi pangakontole, tulud jagatakse osapoolte vahel vastavalt kokkuleppele.

Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

Lisainformatsioon emaeettevõtte kohta:

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, bilanss, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja ühisettevõtted, mida kajastatakse emaeettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Vara väärtuse langus

Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses:

Kontsern hindab igal aruande kuupäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Objektivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele, on ettevõttele kättesaadav informatsioon, nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- võlgniku äri tuleviku väljavaated, sealhulgas vastava majandussektori tulevikuperspektiivide ning üldise majandusarengu kontekstis;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Mittefinantsvarad:

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse perioodi kuludes.

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglase väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Panga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansis real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita ja need kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara:

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Immateriaalne põhivara:

Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita.

Tarkvara ja infosüsteemid

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

Rendid

Kontsern kui rentnik:

Rent – leping, mis annab teatud tasu eest õiguse teatud perioodi jooksul kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist. Õigus kasutada vara eksisteerib vaid juhul, kui rendileandjal ei ole sisulist võimalust vara asendada ja rentnikul on õigus otsustada vara kasutamise üle ja rentnik saab endale peaaegu kogu vara kasutamisest genereeriva kasu. Juhul, kui rentnikul on kasutusõigus ainult mingi osa üle varast, loetakse seda rendilepinguks vaid juhul, kui see osa on füüsiliselt eristatav.

Ainult juhul, kui rendiperiood on 12 kuud või vähem, võib renditud vara bilansist välja jätta ja kajastada nii nagu kasutusrente.

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse üldjuhul soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil.

Rendikohustus tuleb bilansis ümber hinnata, kui muutub hinnang rendimaksetele. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamiseõiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamiseõiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järele jääva summa kasumiaruandes.

Kontsern kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed

kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse, mida kajastatakse „korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Kontserni ehitusettevõtte annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldi vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele ja suurematele töös olevatele ehitusprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldi, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

Tulud

Müügitulu kliendilepingutelt:

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontrolli kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Müügitulu kliendilepingutelt - ehitusteenused:

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehasest otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui kontserni poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara (aruandes real „ehitustööde tellijatelt saada“). Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Ühest ja samast lepingust tulenev lepinguline vara ja lepinguline kohustus kajastatakse finantsaruandes neto summana.

Juhul kui lepingus on muutuvas tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

Elamuehitus:

Kontsern arendab ja müüb elamuid. Müügitulu kajastatakse kui kontrolli vara üle on kliendile üle antud. Kontserni jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

Finantseerimise komponent:

Lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta, on väga harvad ning raha ajaväärtuse mõju kontsernile on ebaoluline.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse

erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütarettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kontsern ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus asuva juriidilise isiku (püsiv tegevuskoht) kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluv Leedu juriidiline isik filiaali näol arvutab maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Leedu Vabariigi seadusandlusele. Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2022: 15%).

Lisa 2 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	253 020	177 396
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	253 020	177 396
Kokku müügitulu	253 020	177 396
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	144 701	91 846
Kinnisvaraarendus	108 319	85 550
Kokku müügitulu	253 020	177 396

Müügitulu jaguneb:

	2023	2022
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	167 862	123 452
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	85 158	53 944

Lepingulised varad ja kohustused:

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 12)	6 484	9 322
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 21)	-17 773	-3 822
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 21)	-4 274	-273

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil ehituslepinguid summas 239 796 tuhat eurot (31.12.2022: 215 758 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 72% müügitulu sõlmitud ehituslepingutest 2024 ja 28% müügitulu 2025. aastal.

Lisainformatsioon on esitatud lisa 34.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tooraine ja materjal	31 321	40 175	
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	8	14,32
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3 174	1 482	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	154 619	76 540	
Transpordikulud	3 643	3 325	
Kulud eraldiste moodustamiseks	2 161	3 306	23
Tööjõukulud	18 706	16 266	6
Amortisatsioonikulu	931	813	17,18,19
Projekteerimine	5 254	5 852	
Kinnisvara halduskulud	150	126	
Muud	5 991	6 416	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	225 950	154 309	

Lisa 4 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Transpordikulud	54	56	
Tööjõukulud	1 516	1 335	6
Amortisatsioonikulu	55	55	18,19
Reklaam, sponsorlus	489	516	
Ehituskonkursid	12	12	
Muud	183	145	
Kokku turustuskulud	2 309	2 119	

Lisa 5 Üldhalduskulud (tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Transpordikulud	48	63	
Mitmesugused bürookulud	206	240	
Kulud eraldiste moodustamiseks	35	23	23
Tööjõukulud	4 997	4 019	6
Amortisatsioonikulu	356	382	18,19
Muud	230	188	
Arvutustehnika ja tarkvara	277	230	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	361	337	
Kokku üldhalduskulud	6 510	5 482	

Lisa 6 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	18 166	15 591
Sotsiaalmaksud	6 435	5 526
Erisoodustused	618	503
Kokku tööjõukulud	25 219	21 620
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	316	312
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	324	328
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Info tööjõukulude osas on esitatud ka lisades 3, 4 ja 5.

Lisa 7 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	231	139	
Trahvid, viivised ja hüvitised	150	103	
Intressitulud äritegevusest	236	217	
Laekunud ebatõenäolised nõuded	724	0	12
Muud	58	98	
Kokku muud äritulud	1 399	557	

Lisa 8 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Kahjum valuutakursi muutustest	16	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	1
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	0	54
Ühingute liikmemaksud	12	12
Kingitused, annetused	127	96
Eraldised	400	0
Kokku muud ärikulud	559	163

Lisa 9 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	10 220	3 516	
Finantstulud ja -kulud ühisettevõtete aktsiatelt	10 220	3 516	16
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	10 220	3 516	

RIK taksonoomia piirangutest tingituna kajastatakse aruandes tehinguid ühisettevõtetega ridadel "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt".

Lisa 10 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023			2022		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 800	495	0	5 376	1 045	0
Eesti	4 800	495	0	5 376	1 045	0
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	0	-89	0	0	37
Eesti	0	0	-89	0	0	37
Kokku	4 800	495	-89	5 376	1 045	37

Infot ettevõtte tulumaksu kohta on esitatud lisas 13 ja 21.

Lisa 11 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Arvelduskontod	9 026	688	
Üleöö pangadeposiidid	574	0	
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	15 000	0	
Kokku raha	24 600	688	34

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 657	19 657	0	32,34
Ostjatelt laekumata arved	19 660	19 660	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3	-3	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	106	106	0	13
Laenunõuded	0	0	0	
Muud nõuded	20	20	0	
Intressinõuded	20	20	0	
Ettemaksed	644	644	0	
Tulevaste perioodide kulud	258	258	0	
Muud makstud ettemaksed	386	386	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	6 484	6 484	0	2
Muud nõuded	1 015	1 015	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 926	27 926	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 309	15 309	0	32,34
Ostjatelt laekumata arved	18 427	18 427	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 118	-3 118	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102	102	0	13
Laenunõuded	5 000	5 000	0	
Muud nõuded	0	0	0	
Intressinõuded	0	0	0	
Ettemaksed	2 305	2 305	0	
Tulevaste perioodide kulud	144	144	0	
Muud makstud ettemaksed	2 161	2 161	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	9 322	9 322	0	2
Muud nõuded	84	84	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 122	32 122	0	

Nõuded ostjate vastu ja laenu nõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu (lisa 26). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. 2023. aastal sai kontsern lootusetute nõuete mahakandmisest kahjumit 0 tuhat eurot (2022: 54 tuhat eurot), vt lisa 8. Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 724 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot), vt lisa 7.

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	191	0	280
Käibemaks	0	1 535	0	2 283
Üksikisiku tulumaks	0	377	0	335
Erisoodustuse tulumaks	0	58	0	49
Sotsiaalmaks	0	1 154	0	1 052
Kohustuslik kogumispension	0	30	0	25
Töötuskindlustusmaksed	0	55	0	50
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9	0	17
Ettemaksukonto jääk	106		102	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106	3 409	102	4 091

Täiendav informatsioon maksude ettemaksed ja maksuvõlgade osas on lisades 12 ja 21, tulumaksukulu ja selle komponentide osas lisas 10.

Seisuga 31.12.2023 sisaldab ettevõtte maksuvõlg summas 191 tuhat eurot (31.12.2022: 280 tuhat eurot) edasilükkunud tulumaksukohustust 191 tuhat eurot (31.12.2022: 280 tuhat eurot).

Lisa 14 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Lõpetamata toodang	34 180	50 404	
Valmistoodang	15 613	28 672	
Müügiks ostetud kaubad	34 094	31 873	
Ostetud kinnistud müügiks	32 536	27 624	
Ostetud muud kaubad müügiks	1 558	4 249	
Ettemaksed varude eest	82	1 126	
Kokku varud	83 969	112 075	3,32

Seisuga 31.12.2023 on laenu tagatisteks panditud varusid kokku summas 60 562 tuhat eurot (31.12.2022: 93 504 tuhat eurot) (lisa 20).

2023. aastal varusid alla ei hinnatud (2022: allahindlus 8 tuhat eurot), sh ostetud kaubad müügiks 0 tuhat eurot (2022: 8 tuhat eurot).

2023.a. toimus varude ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringuteks summas 3935 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot) (lisa 17).

Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10723293	OÜ Tähelinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
14872152	OÜ Merko Kaevandused	Eesti	kaevandamine	100	100
14747524	OÜ Vahi Lastehoid	Eesti	kinnisvara	100	100
16447329	OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	Eesti	metsamajandus	100	100

27. juulil 2023 sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused, ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetlusest. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2024. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 11. jaanuaril 2024.

5. oktoobril 2023 allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk on viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris.

Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10722319	AS Connecto Eesti	Eesti	elektri- ja sidevõrkude ehitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kodusadam OÜ	3 228	0	4 449	7 677
AS Connecto Eesti	9 667	-1 200	5 771	14 238
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 895	-1 200	10 220	21 915

Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades.

Kapitaliosaluse meetodil 2023. aastal kajastatud muutused ühisettevõttelt AS Connecto Eesti sisaldavad vastavalt IAS 12-le dividendide edasilükkunud tulumaksu ja Eesti Finantsaruandluse Standardi ning IFRS erinevusest tingitud firmaväärtuse

amortisatsiooni elimineerimist kokku summas -354 tuhat eurot (31.12.2022: 52 tuhat eurot).

Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Connecto Eesti raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgnevas aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlikke kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud lähituleviku elektri- ja sidevõrkude ehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 2,5% (2022: 2,5%), projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 3,6% (2022: 1,4%) ja keskmine EBITDA marginaal 7,1% (2022:5,8%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 10,0% (2022:9,5%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolekorda turul. Aruandeperioodil varade väärtuse langust ei tuvastatud ja firmaväärtust alla ei hinnatud.

Kodusadam OÜ	31.12.2023	31.12.2022
Raha	15 918	3 012
Muu käibevara	15 708	39 422
Põhivara	88	100
Lühiajalised laenud	0	12 800
Muud lühiajalised kohustused	16 360	23 277
Omakapital	15 354	6 457
	2023	2022
Tulud	65 817	14 507
Kulud	-56 920	-12 703
Puhaskasum	8 897	1 804

AS Connecto Eesti	31.12.2023	31.12.2022
Raha	10 568	5 123
Muu käibevara	40 971	18 934
Põhivara	4 715	3 740
Lühiajalised laenud	389	353
Muud lühiajalised kohustused	31 684	13 350
Pikaajalised laenud	777	687
Muud pikaajalised kohustused	212	66
Omakapital	23 192	13 341
	2023	2022
Tulud	105 221	90 116
Kulud	-92 971	-84 992
Puhaskasum	12 250	5 124

AS Connecto Eesti 2023. aasta kuludes on kajastatud intressikuludid summas 54 tuhat eurot (2022: 9 tuhat eurot). Kodusadam OÜ kuludes ei ole 2023. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikuludid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühisettevõtetega pole kontsernil seisuga 31.12.2023 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega ühisettevõtete tegevusi (31.12.2022: 5000 tuhat eurot), kuid on kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 3461 tuhat eurot (2022: 22 710 tuhat eurot).

Lisainformatsioon on esitatud lisas 9.

Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	30	2 016	2 046
Akumuleeritud kulum	-15	-762	-777
Jääkmaksumus	15	1 254	1 269
Amortisatsioonikulu	0	-80	-80
31.12.2022			
Soetusmaksumus	30	2 016	2 046
Akumuleeritud kulum	-15	-842	-857
Jääkmaksumus	15	1 174	1 189
Ostud ja parendused	0	357	357
Amortisatsioonikulu	0	-150	-150
Ümberliigitamised	0	3 935	3 935
31.12.2023			
Soetusmaksumus	30	6 308	6 338
Akumuleeritud kulum	-15	-992	-1 007
Jääkmaksumus	15	5 316	5 331

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	264	245
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	249	211

Seisuga 31.12.2023 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2022: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määrtmine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringud on nii renditulu teenimiseks kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Andmed renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 33.

Seisuga 31.12.2023 on laenude tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 1094 tuhat eurot (31.12.2022: 1174 tuhat eurot) (lisa 20).

2023.a. toimus varude ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringuteks summas 3935 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot) (lisa 14).

Lisainformatsioon on esitatud lisas 3.

Lisa 18 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	473	4 180	3 895	2 317	310	11 175
Akumuleeritud kulum	0	-1 890	-1 753	-1 349	0	-4 992
Jääkmaksumus	473	2 290	2 142	968	310	6 183
Ostud ja parendused	695	0	1 278	52	41	2 066
Amortisatsioonikulu	0	-130	-761	-98	0	-989
Ümberliigitamised	-141	0	-74	220	-79	-74
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	220	-220	0
Muud ümberliigitamised	-141	0	-74	0	141	-74
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 027	4 180	4 727	2 569	272	12 775
Akumuleeritud kulum	0	-2 020	-2 142	-1 427	0	-5 589
Jääkmaksumus	1 027	2 160	2 585	1 142	272	7 186
Ostud ja parendused	0	0	770	77	49	896
Amortisatsioonikulu	0	-129	-789	-106	0	-1 024
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-13	0	0	-13
Ümberliigitamised	0	0	-271	0	0	-271
Muud ümberliigitamised	0	0	-271	0	0	-271
31.12.2023						
Soetusmaksumus	1 027	4 180	4 756	2 500	321	12 784
Akumuleeritud kulum	0	-2 149	-2 474	-1 387	0	-6 010
Jääkmaksumus	1 027	2 031	2 282	1 113	321	6 774

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	208	96
Muud materiaalsed põhivarad	15	0
Kokku	223	96

2023. aastal soetati masinaid ja seadmeid renditud varadena summas 755 tuhat eurot (2022: 1217 tuhat eurot).

Renditud põhivara ja rendimaksete kohta on toodud andmed lisa 33.

Seisuga 31.12.2023 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2072 tuhat eurot (31.12.2022: 2186 tuhat eurot) (lisa 20).

Lisainformatsioon on esitatud lisades 3, 4 ja 5.

Lisa 19 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	985	72	1 057
Akumuleeritud kulum	-533	0	-533
Jääkmaksumus	452	72	524
Ostud ja parendused	1	135	136
Amortisatsioonikulu	-181	0	-181
Ümberliigitamised	95	-95	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 081	112	1 193
Akumuleeritud kulum	-714	0	-714
Jääkmaksumus	367	112	479
Ostud ja parendused	5	188	193
Amortisatsioonikulu	-168	0	-168
Ümberliigitamised	116	-116	0
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 202	184	1 386
Akumuleeritud kulum	-882	0	-882
Jääkmaksumus	320	184	504

Lisainformatsioon on esitatud lisades 3, 4 ja 5.

Lisa 20 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit kontsernikontolt	8 116	8 116			3,5%	EUR	31.12.2024	
Lühiajalised laenud kokku	8 116	8 116						
Pikaajalised laenud								
Laen pangast	1 000	0	1 000		1,5% + 3 kuu euribor	EUR	23.01.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 000	0	1 000					
Muud laenukohustised								
Rendikohustised	2 272	614	1 658		1,0%-2,0% + 3-6 kuu euribor	EUR		
Muud laenukohustised kokku	2 272	614	1 658					
Laenukohustised kokku	11 388	8 730	2 658					34
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud pankadest	23 749	23 749			0,98-1,35% + 3-6 kuu euribor	EUR	31.12.2023	
Arvelduskrediit kontsernikontolt	2 858	2 858			0,3%	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	26 607	26 607						
Pikaajalised laenud								
Laen pangast	8 214	0	8 214		1,25% + 6 kuu euribor	EUR	13.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	8 214	0	8 214					
Muud laenukohustised								
Rendikohustised	2 593	733	1 860		1,0%-2,0% + 3-6 kuu euribor	EUR		
Muud laenukohustised kokku	2 593	733	1 860					
Laenukohustised kokku	37 414	27 340	10 074					34

Rendikohustiste tulevaste rendimaksete miinimumsumma:

	2023	2022
lühiajaline osa	720	821
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 818	1 993
KOKKU:	2 538	2 814

Laenukohustised, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORI liikumisest jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	2023	2022
1-5 kuud	0	17 107
6-12 kuud	0	9 500
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 000	8 214
KOKKU:	1 000	34 821

Rendikohustised, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORI liikumisest jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	2023	2022
1-5 kuud	293	293
6-12 kuud	321	440
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 658	1 860
KOKKU:	2 272	2 593

Laenukohustiste intressikulu aruandeperioodil:

	2023	2022
rendikohustused	114	42
pangalaenu	530	194
KOKKU:	644	236

Võetud laenu ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid ja seadnud hüpoteeke varadele.

Kommertspandid:

	31.12.2023	31.12.2022
Vallasvara	20 817	20 817

Hüpoteegid:

	31.12.2023	31.12.2022
Varud (lisa 14)	60 562	93 504
Maa ja ehitised (lisa 18)	2 072	2 186
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)	1 094	1 174
KOKKU:	63 728	96 864

Info netovõla kohta on esitatud lisa 34 "Riskide juhtimine" alalõigus "Kapitalijuhtimine".

Lisa 21 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 842	20 923	2 919	
Võlad töövõtjatele	6 844	6 844	0	22
Maksuvõlad	3 409	3 218	191	10,13
Muud võlad	67	67	0	
Intressivõlad	22	22	0	
Muud viitvõlad	45	45	0	
Saadud ettemaksed	5 852	3 485	2 367	
Tellijatel saada vast. valmidusastmele	17 773	17 773	0	2
Kokku võlad ja ettemaksed	57 787	52 310	5 477	34

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 818	17 918	1 900	
Võlad töövõtjatele	5 242	5 242	0	22
Maksuvõlad	4 091	3 811	280	10,13
Muud võlad	104	104	0	
Intressivõlad	60	60	0	
Muud viitvõlad	44	44	0	
Saadud ettemaksed	12 100	12 100	0	
Tellijatel saada vast. valmidusastmele	3 822	3 822	0	2
Kokku võlad ja ettemaksed	45 177	42 997	2 180	34

Võlad tarnijatele saldo sisaldab kohustusi seotud osapoolte vastu (lisa 26).

Seisuga 31.12.2023 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 4274 tuhat eurot (31.12.2022: 273 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 1578 tuhat eurot (31.12.2022: 11 827 tuhat eurot) (lisa 2). 2023. aastal kanti varasemalt saadud ettemakseid tulusse summas 12 100 tuhat eurot (2022: 13 330 tuhat eurot).

Lisa 22 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 304	1 256	
Puhkusetasude kohustis	1 863	1 750	
Tulemustasude kohustis	3 677	2 236	
Kokku võlad töövõtjatele	6 844	5 242	21

Lisa 23 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2023	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 174	1 521	-938	2 757	
Müüdnud projektide kulude eraldis	2 774	339	-1 455	1 658	32
Kohtukulude ja kahjunõuete eraldis	0	700	0	700	
Muud eraldised	23	35	-23	35	
Kokku eraldised	4 971	2 595	-2 416	5 150	3,5,24,34,35
	31.12.2021	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2022	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 894	983	-677	2 200	
Ehituse garantiikohustuse eraldise tühistamine	0	-26	0	-26	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1	0	-1	0	
Müüdnud projektide kulude eraldis	1 852	2 405	-1 427	2 830	32
Müüdnud projektide kulude eraldise tühistamine	0	-56	0	-56	32
Muud eraldised	24	23	-24	23	
Kokku eraldised	3 771	3 329	-2 129	4 971	3,5,24,34,35

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 24 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Ehitusaegne garantii tellijale	15 795	7 195
Pakkumisgarantii	12	10
Garantiiaja garantii	7 965	7 360
Ettemakse garantii	4 331	0
Kokku tingimuslikud kohustised	28 103	14 565

Kontsern on olnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid tagamaks kontserni kohustusi kolmandate osapoolte ees. Antud summad kujutavad kolmandate isikute maksimaalset nõudeõiguse ulatust kontserni vastu juhul, kui kontsern ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul täiendavate kulutuste tekkimine seoses nende garantiidega on ebatõenäoline.

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.
 Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.
 Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.
 Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või ei osuta lubatud teenust.
 Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

31.12.2023 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis (lisa 23), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 34 vastavat alalõiku.

Lisa 25 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	20 100	20 100

2023. ja 2022. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Eestis Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt ASi Merko Ehitus Eesti kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 100 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 10 000 – 40 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 oli ASi Merko Ehitus Eesti aktsiakapital 20 100 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 96 774 tuhat eurot (31.12.2022: 79 072 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

2023. aastal tehti ainuaktsionäridele muudest reservidest väljamakseid 5700 tuhat eurot. 2022. aastal muudest reservidest sissemakseid ega väljamakseid ei tehtud.

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	20	0	
Sidusettevõtjad	1 852	8 239	

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 361	3 897	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 233	12 136	12
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 116	2 858	
Kokku laenukohustised	8 116	2 858	20
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	28	31	
Sidusettevõtjad	142	31	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110	101	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40	
Kokku võlad ja ettemaksed	280	203	21

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 115	3 885	0	5 000	188	
Kokku antud laenud	1 115	3 885	0	5 000	188	12

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	5 000	0	-5 000	0	203	
Kokku antud laenud	5 000	0	-5 000	0	203	12

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 858	0	2 858	12	
Kokku laenukohustised	0	2 858	0	2 858	12	21

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 858	5 258	0	8 116	87	
Kokku laenukohustised	2 858	5 258	0	8 116	87	21

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	26 699	0	30 098
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	50 260	0	27 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	266	33	164	0
Kokku müüdud	266	76 992	164	57 498

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	293	0	299
Sidusettevõtjad	0	249	0	202
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	472	0	377
Kokku ostetud	0	1 014	0	878

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	3 500	3 500	27.10.2025
Sidusettevõtjad	500	500	31.08.2029
Kokku antud garantiid/tagatised	4 000	4 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	4 000	4 000	10.10.2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	4 000	4 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 375	1 038

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Merko Ehitus;
- ASi Merko Ehitus aktsionärid, kes läbi ASi Merko Ehitus omavad ASis Merko Ehitus Eesti olulist mõju;
- ASi Merko Ehitus teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted;
- ühis- ja sidusettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kuulus emaettevõttele ASile Merko Ehitus 100% ASi Merko Ehitus Eesti aktsiatest.

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõttel AS Merko Ehitus kuuluvale panga kontsernikontol vabu rahalisi vahendeid 5000 tuhat eurot (31.12.2022

0 tuhat eurot), millelt 2023 aastal on arvestatud intressitulu 32 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2023. ja 2022. aastal allahindlusi teostatud. Tehingutes seotud osapooltega ei ole kasutatud turuhindadest erinevaid hindu.

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 204 tuhat eurot (2022: 300 tuhat eurot). 2023. aastal juhatuse liikmetele hüvitisi ei makstud (2022: 10 tuhat eurot).

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	251 797	175 750
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-224 793	-152 937
Brutokasum (-kahjum)	27 004	22 813
Turustuskulud	-2 306	-2 107
Üldhalduskulud	-6 797	-5 766
Muud äritulud	1 352	531
Muud ärikulud	-559	-161
Kokku äriksam (-kahjum)	18 694	15 310
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	811	1 433
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 200	560
Intressikulud	-642	-230
Muud finantstulud ja -kulud	-53	-78
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 010	16 995
Tulumaks	-364	-803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 646	16 192

Lisa 28 Konsolideerimata koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 646	16 192
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	19 646	16 192

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	25 696	12
Nõuded ja ettemaksed	27 998	32 029
Varud	79 625	107 860
Kokku käibevarad	133 319	139 901
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 905	17 905
Finantsinvesteeringud	80	0
Kinnisvarainvesteeringud	4 237	14
Materiaalsed põhivarad	2 627	2 590
Immateriaalsed põhivarad	504	479
Kokku põhivarad	25 353	20 988
Kokku varad	158 672	160 889
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 280	28 436
Võlad ja ettemaksed	52 135	42 776
Eraldised	5 141	4 966
Kokku lühiajalised kohustised	68 556	76 178
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 491	9 657
Võlad ja ettemaksed	5 281	1 856
Kokku pikaajalised kohustised	7 772	11 513
Kokku kohustised	76 328	87 691
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	20 100	20 100
Kohustuslik reservkapital	2 010	2 010
Muud reservid	50 280	55 980
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 692	-21 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 646	16 192
Kokku omakapital	82 344	73 198
Kokku kohustised ja omakapital	158 672	160 889

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	20 100	2 010	55 980	-15 708	62 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 192	16 192
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 376	-5 376
31.12.2022	20 100	2 010	55 980	-4 892	73 198
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-17 905
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					23 779
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					79 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	19 646	19 646
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 800	-4 800
Muutused reservides	0	0	-5 700	0	-5 700
31.12.2023	20 100	2 010	50 280	9 954	82 344
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-17 905
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					32 335
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023					96 774

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	18 694	15 310
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	964	907
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-151	-89
Muud korrigeerimised	18 185	-5 552
Kokku korrigeerimised	18 998	-4 734
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 195	-9 798
Varude muutus	24 536	-44 221
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 689	4 901
Laekunud intressid	242	251
Makstud intressid	-909	-353
Makstud ettevõtte tulumaks	-364	-845
Muud rahavood äritegevusest	-90	-79
Kokku rahavood äritegevusest	59 613	-39 568
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-277	-184
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	139	76
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-357	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-2 236
Laekunud intressid	36	0
Laekunud dividendid	2 011	1 993
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 552	-351
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu	22 970	106 086
Saadud laenude tagasimaksed	-47 274	-71 388
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-677	-581
Makstud dividendid	-4 800	-5 376
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 700	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 481	28 741
Kokku rahavood	25 684	-11 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	11 190
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 684	-11 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 696	12

Lisa 32 Juhtkonnapoolsed hinnangud

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Samuti peab juhtkond langetama otsuseid kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Samas võib kinnitada, et sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus Eesti kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Tulu ehitusteenustelt

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muuhulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2023 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 0 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel (lisa 23). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -5139/+2693 tuhat eurot (2022: -5580/+3629 tuhat eurot).

Varude allahindlus

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub netto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et netto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2023. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 0 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot). Allahindluse test netto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 15% võrra oleks mõningate projektide puhul andnud tulemust. 2023. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud, mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei ole teostatud.

2023. aastal varudele allahindlust ei tehtud (2022: ostetud kaubad müügiks allahindlus 8 tuhat eurot) (lisa 14).

Nõuete hindamine

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisa 12).

Lisa 33 Renditud vara

(tuhandetes eurodes)

Kontsern kui rentnik

	Sõidukid ja seadmed
31.12.2021	
Soetusmaksumus	3 237
Akumuleeritud kulum	-1 213
Jääkmaksumus	2 024
2022	
Lisandumised	1 217
Kulum	-812
31.12.2022	
Soetusmaksumus	4 454
Akumuleeritud kulum	-2 025
Jääkmaksumus	2 429
2023	
Lisandumised	755
Rendilepingute lõpetamised	-461
Kulum	-1 023
31.12.2023	
Soetusmaksumus	4 748
Akumuleeritud kulum	-2 587
Jääkmaksumus	2 161

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (s.h perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2023. aastal 1192 tuhat eurot (2022: 807 tuhat eurot).

Kontserni konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

	2023	2022
Intressikulu	-114	-42
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	-147	-138
Väheväärtuslike varade rendikulu	-115	-108

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2023. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 28 tuhat eurot (2022: 27 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Kontsern kui rendileandja (mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringud)

	31.12.2023	31.12.2022
Soetusmaksumus	6 308	2 016
Akumuleeritud kulum	-92	-842
Jääkmaksumus	5 316	1 174

	2023	2022
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 17)	264	245
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 364	292
laekumised järgmisel aastal	597	281
laekumised 1...5 aastal	2 188	11
laekumised peale 5. aastat	579	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 17)	249	211

Materiaalse põhivarana kajastatavate varade kohta vt lisa 18.

Lisa 34 Riskide juhtimine

(tuhandetes eurodes)

Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsvaldkonna riskidega. Olulisemad riskid on tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski) ja finantsrisk (hõlmab krediidiriski ja likviidsusriski), millele lisanduvad kaudsemaid riske peegeldavad finantsvarade õiglase väärtuse ja kapitaliseerituse hinnangud. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

1. Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB, Luminori, LHV ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se krediidireitingut Aa3 (2022. aastal Aa3). SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2 (2022. aastal Aa2). Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut A2 (2022. aastal A3). LHV Pank omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut A3 (2022. aastal Baa1). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2 (2022. aastal Aa3).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2023 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2023				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	24 600	0	24 600	0
Nõuded ostjatele (lisa 12)	19 657	0	19 657	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	6 484	0	6 484	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	1 015	0	1 015	0
Finantsinvesteeringud	0	80	80	0
Kokku	51 756	80	51 836	0

31.12.2022				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	688	0	688	0
Nõuded ostjatele (lisa 12)	15 309	0	15 309	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	9 322	0	9 322	0
Antud laenud (lisa 12)	5 000	0	5 000	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	84	0	84	0
Kokku	30 403	0	30 403	0

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori organisatsioonid teadaoleva ja piisava krediidivõimega. Seisuga 31.12.2023 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 37% (2022: 31%).

Nõuded ostjate vastu maksetähtaegade lõikes (ei sisalda pikaajalisi nõudeid):

	31.12.2023		31.12.2022	
Maksetähtaeg saabumata	19 054	97%	14 733	96%
Üle tähtaja 1-30 päeva	603	3%	0	0%
Üle tähtaja 91-120 päeva	0	0%	3	0%
Üle tähtaja üle 180 päeva	0	0%	573	4%
Nõuded ostjate vastu kokku* (lisa 12)	19 657	100%	15 309	100%

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas ehk kokku summa sisaldab ka ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 603 tuhat eurot (31.12.2022: 576 tuhat eurot), millest 08. märtsiks 2024 oli laekunud 603 tuhat eurot ja eelnevatel aruandeperioodidel ebatõenäoliselt nõueteks kantud kulusid laekus 724 tuhat eurot. Aastaga langes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 3,8%lt 3,1%le. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, mille oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

2. Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,1 (31.12.2022: 1,9) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,8 (31.12.2022: 0,4). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiasutustelt võetud käibekrediite. 31.12.2023 seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 36 007 tuhat eurot (31.12.2022: 41 007 tuhat eurot), mis oli kasutamata 36 007 tuhande euro ulatuses (31.12.2022: 23 258 tuhat eurot).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 56,6% (31.12.2022: 47,5%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 6,7% (31.12.2022: 22,5%) bilansimahust ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2023					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	24 600	0	0	24 600	24 600
Nõuded ostjatele (lisa 12)	19 657	0	0	19 657	19 657
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	6 484	0	0	6 484	6 484
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	15	1 000	0	1 015	1 015
Finantsinvesteeringud	0	0	80	80	80
Kokku	50 756	1 000	80	51 836	51 836

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2023					
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 21)	20 460	463	2 919	23 842	23 842
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 2, 21)	17 773	0	0	17 773	17 773
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 20)*	8 268	462	2 658	11 388	11 388
Intressivõlad (lisa 21)	22	0	0	22	22
Muud võlad (lisa 21)	12	33	0	45	45
Kokku	46 535	958	5 577	53 070	53 070
Netovara / -kohustus	4 221	42	-5 497	-1 234	-1 234

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid	688	0	0	688	688
Nõuded ostjatele (lisa 12)	15 309	0	0	15 309	15 309
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 2, 12)	9 322	0	0	9 322	9 322
Antud laenud (lisa 12)	0	5 000	0	5 000	5 000
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	84	0	0	84	84
Kokku	25 403	5 000	0	30 403	30 403

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022					
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 21)	17 232	686	1 900	19 818	19 818
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 2, 21)	3 822	0	0	3 822	3 822
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 20)*	17 270	10 070	10 074	37 414	37 414
Intressivõlad (lisa 21)	60	0	0	60	60
Muud võlad (lisa 21)	12	31	0	43	43
Kokku	38 396	10 787	11 974	61 157	61 157
Netovara / -kohustus	-12 993	-5 787	-11 974	-30 754	-30 754

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksetähtaegadega. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamisel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

3. Tururisk**Intressirisk**

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga. Kontserni kapitalistruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2023 seisuga 6,7% bilansimahust (31.12.2022 seisuga 22,5% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul väheoluline. EKP on lõpetanud baasintressimäära tõstmise tsükli 2023. aasta septembris ja kuigi oodatakse baasintressimäära langetamist 2024 kevad-suvel, siis rahaturgude analüütikute hinnangul algavad langetamised pigem hiljem ja pigem väiksemate sammudena võrreldes määrade tõstmise tsükliga. Valdavaks ootuseks olev 0,5-1,0% langus baasintressimäärades vähendab kontserni intressikulu ebaoluliselt.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele

31.12.2023 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 11 388 tuhat eurot (31.12.2022: 37 414 tuhat eurot), millest 8 730 tuhat eurot (31.12.2022: 27 340 tuhat eurot) moodustasid lühiajalised laenud, pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2023. aastal ja lühiajalised rendikohustused ning 2 658 tuhat eurot (31.12.2022: 10 074 tuhat eurot) pikaajalised laenud ja pikaajalised rendikohustused, vt lisa 20. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2023 seisuga järgmiselt:

	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressiga kohustused	8 116	0
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	293	17 400
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	321	9 940
Muutuva intressiga pikaajalised kohustused	2 658	10 074
Intressikandvad laenukohustused kokku	11 388	37 414

Juhtkonna hinnangul on toimunud muutusi baasintressides, mis avaldavad mõju kontserni finantsseisundile. Euribori võimalik muutus +/- 10 baaspunkti võrra tooks, sõltuvalt lepingujärgse intressi fikseerimise kuupäevast, endaga järgneva 12 kuu jooksul kaasa kontserni intressikulude muutuse kuni 11,4 tuhande euro võrra (2022: 37,4 tuhande euro võrra).

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses.

Valutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutas, Eestis eurodes. Valutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga moodustasid bilansimahust varad 100% EURides ja kohustused 100% EURides.

4. Muude riskide juhtimine

Tegevusrisk

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Kontserni ehitusettevõtetes on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnanõuete juhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 7 (2022: 6) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASI Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2023. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 23 tuhat eurot (2022. aastal: 2 tuhat eurot), millest saadi kindlustushüvitiisi summas 7 tuhat eurot (2022. aastal: 1 tuhat eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2023. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1521 tuhat eurot (2022. aastal: 983 tuhat eurot) (lisa 23) ning sellest reservist kaeti kulusid 938 tuhande euro ulatuses (2022. aastal: 677 tuhat eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2757 tuhat eurot (31.12.2022: 2200 tuhat eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste tövõttude puhul on tövõtulepingust tulenevate tövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, tövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõtet erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse (lisa 24).

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2023 moodustatud eraldis summas 700 tuhat eurot (31.12.2022: 0 tuhat eurot) (lisa 23).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2023. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2023 poolleil olevatest juriidilistest vaidlustest.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASI Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohtu rahuldus 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohtu AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Mõlemad vaidluse osapooled on esitanud kassatsioonkaebuse Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohtu AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldumata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Kohus uuendas haldusasja menetluse 15. novembri 2023 kohtumäärusega ning määras pooltele menetluslikud tähtajad. Pooltel on võimalik 5. märtsiks 2024 esitada oma seisukohad kompromiss-summade osas ja kohtuotsus peaks tulema 12. aprillil 2024, kui pooled enne seda kompromissile ei jõua. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

Sõjategevus Ukrainas

Venemaa agressioonisõja algusest Ukrainas on möödunud enam kui kaks aastat. Sõjategevuse otsesed mõjud on Merko Ehituse kontsern hinnanud ebaolulisteks. Otsesete mõjude puudumise kõrval jätkub kaudsete mõjude avaldumine. Sanktsioonid, energiakandjate ning logistikaahelate hinnakasvu käivitatud inflatsioon on viimase 2 aastaga viinud sisendhindade üldise kallinemiseni ca 35-40% võrra. Sõja kaudsete mõjude täielik eristamine sellele eelnenud Covid-pandeemia kausetest mõjudest ei ole võimalik. Samas on kontsern suutnud sisendite hinnakasvu suuremas osas üle kanda teenuste ja toodete ostjatele ning püsivat mõju kontserni äritegevusele ega maksueelsele kasumile ei ole täheldatud.

Sõda ja sellest lähtuv ebakindlus kohalike ettevõtjate ning tarbijate seas, aga ka rahvusvaheliste investorite seas, on jätkuvalt mõjutamas negatiivselt kontserni majanduslikku keskkonda nii erasektori tellijate püsiva ebakindluse, kui ka eluasemete müügitempo vähenemise kaudu. Turu kokkutõmbumise tekitatud negatiivset efekti pole võimalik kellelegi edasi kanda. Samas leiab kontsern, et üldmajandusliku negatiivse netoeffekti esitamine Ukraina sõja mõjuna pole asjakohane.

Õiglase väärtuse hinnang

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 11, 12) ja -kohustuste (lisad 20, 21) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Juhatuse hinnangul ei erine pikaajaliste antud laenude õiglase väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest, kuna laenusaaajate riskimarginaalides ei ole toimunud olulisi muutusi, võrreldes laenu andmise ajaga. Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Kontserni pikaajalised võlakohustused kannavad fikseerimata intressimäära, mis muutub vastavalt turu intressimäära kõikumistele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud, võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Pikaajaliste finantskohustuste õiglase väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil, kasutades turu intressimäära, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel (tase 3).

Andmaks indikatsiooni õiglase väärtuse määramisel kasutatavatest sisenditest, on kontsern klassifitseerinud oma finantsinstrumentid kolmele tasemele vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2023 ja 2022 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

Tase 2: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse hindamismeetoditega, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Selle kategooria alla liigituvad näiteks finantsinstrumentid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindu aktiivsel reguleeritud turul või ka finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatakse küll reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal.

Tase 3: Finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Kapitalijuhtimine

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2023 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 96 774 tuhat eurot (31.12.2022: 79 072 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud kinnistute portfelliga, mida kontsern on vastavalt turuolukorrale realiseerinud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist (31.12.2023: 56,6%, 31.12.2022: 47,5%). Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2023	31.12.2022
Miinus: Laenukohustused	-11 388	-37 414
Raha ja raha ekvivalendid	24 600	688
Netovõlg	13 212	-36 726
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	96 774	79 072
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	83 562	115 798
Neto võlakohustuste osakaal	-15,8%	31,7%

	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	24 600	688
Lühiajalised laenukohustused	-8 730	-27 340
Pikaajalised laenukohustused	-2 658	-10 074
Netovõlg	13 212	-36 726
Raha ja raha ekvivalendid	24 600	688
Ujuva intressimääraga laenukohustused	-3 272	-37 414
Netovõlg	21 328	-36 726

	Raha ja raha ekvivalendid	Võla- kohustused	Rendi- kohustused	Kokku
Netovõlg 31.12.2021	18 630	-4 828	-2 139	11 663
Saadud laenud	0	-101 381	0	-101 381
Saadud laenude tagasimaksed	0	71 388	0	71 388
Rahavoog	-17 942	-29 993	645	-47 290
Lisandunud kohustused	0	0	-1 217	-1 217
Kohustuste eemaldamine	0	0	118	118
Netovõlg 31.12.2022	688	-34 821	-2 593	-36 726
Saadud laenud	0	-25 069	0	-25 069
Saadud laenude tagasimaksed	0	50 774	0	50 774
Rahavoog	23 912	25 705	776	50 393
Lisandunud kohustused	0	0	-755	-755
Kohustuste eemaldamine	0	0	300	300
Netovõlg 31.12.2023	24 600	-9 116	-2 272	13 212

Lisa 35 Konsolideeritud rahavoogude aruande selgitused

(tuhandetes eurodes)

Konsolideeritud rahavoogude aruandes kajastatud „Muud korrigeerimised“ koosnevad allolevatest alamridadest:

	2023	2022
Intressitulu äritegevusest	-236	-217
Valmidusprotsendi meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	16 789	-6 223
Eraldiste muutus	179	1 200
Töötasudega seotud reservide muutus	1 555	-317
Kokku muud korrigeerimised	18 287	-5 557

Lisa 36 Lõpetatav tegevusvaldkond

(tuhandetes eurodes)

14. augustil 2023 asutas AS Merko Ehitus 100%lise korteriarenduse valdkonna tütarettevõtte OÜ Merko Kodud. 5. oktoobril 2023, allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk on viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris. Kuivõrd jagunemislepingu viimased muudatused said kinnitatud ja aktsionäri poolt heaks kiidetud 2024. aasta jaanuaris, on jagunemist loetud 2024. aasta sündmuseks. Seisuga 31.12.2023 on jaotatavat äritegevust seega loetud jätkuvate äritegevuste hulka.

Lõpetatava tegevusvaldkonna varad ja kohustused

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Nõuded ja ettemaksed	4 083	13 733
Varud	78 636	103 320
Investeeringud ühisettevõttesse	7 677	3 228
Kinnisvarainvesteeringud	14	14
Põhivarad	281	280
Kokku varad	90 691	120 575
Kohustused		
Lühiajalised laenukohustused	37	6 000
Võlad ja ettemaksed	1 773	11 867
Eraldised	1 659	2 773
Pikaajalised laenukohustused	37 200	8 214
Kokku kohustused	40 669	28 854

Lõpetatava tegevusvaldkonna tulud ja kulud

	2023	2022
Müügitulu	107 710	85 019
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-91 137	-68 433
Brutokasum	16 573	16 586
Turustuskulud	-462	-522
Muud äritulud ja -kulud	224	228
Finantstulud ja -kulud	3 962	659
Kasum enne maksustamist	20 297	16 951

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO VIITMANN	Juhatuse liige	30.04.2024
JAAN MÄE	Juhatuse liige	30.04.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti aktsionäreile

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti ja selle tütaretevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeauditor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. aprill 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	30.04.2024
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	30.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 202
Kokku	24 384
Jaotamine	
Dividendideks	9 120
Kokku	9 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	216250000	85.88%	Jah
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	35547000	14.12%	Ei